



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 702 545
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIRST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Stabells gate 11
3510 HØNEFOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Birger Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	49 500	48 000
Sum inntekter		49 500	48 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Annen driftskostnad	6	52 029	40 721
Sum kostnader		52 029	40 721
Driftsresultat		-2 529	7 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	20	2
Sum finansinntekter		20	2
Annen rentekostnad	8	22 589	17 160
Sum finanskostnader		22 589	17 160
Netto finans		-22 569	-17 158
Ordinært resultat før skattekostnad	9	-25 098	-9 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 098	-9 879
Årsresultat		-25 098	-9 879



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	1 026 060	1 026 060
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	22 689	19 669
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	34 372	34 272
Sum varige driftsmidler	10	1 083 121	1 080 001
Sum anleggsmidler		1 083 121	1 080 001
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	1 500	0
Sum fordringer		1 500	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	3 056	9 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 056	9 109
Sum omløpsmidler		4 556	9 109
SUM EIENDELER		1 087 677	1 089 110
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	15	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	16	34 226	31 203
Sum innskutt egenkapital		64 226	61 203



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	16	58 545	33 446
Sum opptjent egenkapital	16	-58 545	-33 446
Sum egenkapital	16	5 681	27 757
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Sparebank 1 Hadeland og Ringerike	13	339 014	361 337
Birger Olsen	13	600 000	600 000
Sum annen langsiktig gjeld		939 014	961 337
Sum langsiktig gjeld		939 014	961 337
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	2 531	0
Betalbar skatt	14	3 555	3 555
Skyldige offentlige avgifter	13	-3 254	-3 254
Birger Olsen	13	140 151	99 813
Sum kortsiktig gjeld		142 983	100 114
Sum gjeld		1 081 997	1 061 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 087 678	1 089 208



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 535342

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 702 545
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIRST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Stabells gate 11
3510 HØNEFOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Birger Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 912 702 545
VIRST EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	49 500	48 000
Sum inntekter		49 500	48 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Annen driftskostnad	6	52 029	40 721
Sum kostnader		52 029	40 721
Driftsresultat		-2 529	7 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	20	2
Sum finansinntekter		20	2
Annen rentekostnad	8	22 589	17 160
Sum finanskostnader		22 589	17 160
Netto finans		-22 569	-17 158
Ordinært resultat før skattekostnad	9	-25 098	-9 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 098	-9 879
Årsresultat		-25 098	-9 879



Organisasjonsnr: 912 702 545
VIRST EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	1 026 060	1 026 060
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	22 689	19 669
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	34 372	34 272
Sum varige driftsmidler	10	1 083 121	1 080 001
Sum anleggsmidler		1 083 121	1 080 001

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer	12	1 500	0
Sum fordringer		1 500	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	3 056	9 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 056	9 109
Sum omløpsmidler		4 556	9 109

SUM EIENDELER **1 087 677** **1 089 110**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	15	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	16	34 226	31 203
Sum innskutt egenkapital		64 226	61 203

Opptjent egenkapital

Udekket tap	16	58 545	33 446
Sum opptjent egenkapital	16	-58 545	-33 446

Sum egenkapital **16** **5 681** **27 757**



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Sparebank 1 Hadeland og			
Ringerike	13	339 014	361 337
Birger Olsen	13	600 000	600 000
Sum annen langsiktig gjeld		939 014	961 337
Sum langsiktig gjeld		939 014	961 337
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	2 531	0
Betalbar skatt	14	3 555	3 555
Skyldige offentlige			
avgifter	13	-3 254	-3 254
Birger Olsen	13	140 151	99 813
Sum kortsiktig gjeld		142 983	100 114
Sum gjeld		1 081 997	1 061 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 087 678	1 089 208



Organisasjonsnr: 912 702 545
VIRST EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
7

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Note
10

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1083121.00	

<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	

<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1083121.00	

<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse



Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

15

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
	300.00	100.00	100.00%

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note



Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
600000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
939014.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
1048749.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Protokoll Generalforsamling VIRST EIENDOM AS

Sted:	Stabellsgt. 11, 3510 Hønefoss
Dato og tidspunkt:	14. juni 2023 kl 1700-1800
Deltakere	Liv Berit Olsen og Birger Olsen

1. Innledning

Styrets leder ønsket velkommen.

Stemmeberettigede

Liv Berit Olsen	150/300 aksjer
Birger Olsen	150/300 aksjer

2. Saker:

Sak 01/23 Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjent.

Sak 02/23 Godkjenning av sakliste

Sakliste godkjent.

Sak 03/23 Valg av ordstyrer og referent

Ordstyrer:	Birger Olsen
Referent:	Birger Olsen

Sak 04/23 Virksomhetsberetning

Virksomhetsberetning for 2022 gjennomgått. Godkjent.

Sak 05/23 Regnskap

Regnskap gjennomgått. Driftsresultat for 2022 var på -2.529,- mens finanskostnadene utgjorde kr 22.589,-. Finansinntekter på kr 20,-. Dette ga et underskudd på kr 25.098,- før skatt, samme beløp etter skatt.

Underskuddet, som i hovedsak skyldes over dubling av strømkostnader, økte rentekostnader og fravær av leietakere, framføres som udekket tap.

Det gis ingen godtgjørelser eller honorarer. Det betales ikke ut utbytte.

Regnskap for 2022 godkjent. Regnskapet sendes fram til Brønnøysundregistrene sammen med årsmelding.

Sak 06/23 Budsjett

Likviditetsbudsjett med årsbudsjett gjennomgått og godkjent med et budsjettert driftsresultat på kr -3089,- og med rentekostnader, et regnskapsmessig underskudd på kr 3.168,-. Underskuddet



begrunnes i konsekvenser av langtidseffekt av koronatiltak i samfunnet og en endring i markedets behov for lokaler. Arbeid med å skaffe leietakere til lokalene skal prioriteres. Banklån på kr 340.446,- samt kortsiktig lån på kr 140.000,- omgjøres til pantelån lån fra eiere på kr 500.000,-. Dette betyr at eiere nå har to pantelån på til sammen 1.100.000,-. Nedbetaling av lånene skjer etter evne fra VIRST eiendom.

Sak 07/23 Valg

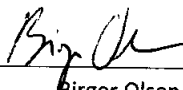
Styreleder: Birger Olsen
Styremedlem: Liv Berit Olsen
Revisor: Ingen da selskapet har valgt bort revisjonsplikt.

3. Avslutning

Styrets leder takket for deltakelse og bidrag.

Generalforsamlingen hevet kl 1800, og middag gjennomføres på egen bekostning.

Hønefoss 14. juni 2023



Birger Olsen
Eier 50% møteleder



Liv Berit Olsen
Eier 50%



Årsberetning 2022



Stabellsgt. 11
3510 Hønefoss
Tlf: +47 930 56 191
eiendom@virst.no
Orgnr: 912 702 545

1. Virksomhetens art

Virksomhetens drift gjennom 2022, har bestått i utleie av 2 faste kontorplasser og kurs-/møtelokaler for diverse kurs og møter med varierende lengde (timebasert til månedsleie).

Det har vært svak utleie gjennom virksomhetsåret. Grunnet ettervirkning av koronasituasjonen, og endring i markedet mht behov av kurslokaler, har det ikke vært utleie av kurslokaler gjennom året.

2. Styre

Virksomhetens styre har bestått av; Styreleder – Birger Olsen, Styremedlem – Liv Berit Olsen.

Likestilling – 50% fordelt på kjønn.

3. Arbeidsmiljø

Virksomheten har ingen ansatte. Styrets leder fungerer som daglig leder. Det har ikke vært ulykker i forbindelse med utført arbeid ved virksomheten.

4. Ytre miljø

Virksomheten driver ikke virksomhet som medfører forurensning av det ytre miljø.

5. Drift og vedlikehold

Virksomheten fører eget regnskap og har bortvalgt revisjon. Det har i perioden ikke vært behov for å utføre vedlikehold.

6. Resultat

Driftsresultatet for 2022 ble kr -2.529,-. Etter fradrag av finanskostnader, er et underskudd på kr 25.098,- før skatt, og tilsvarende etter skatt.

7. Balanse og egenkapital

Det har gjennom året vært behov for å styrke likviditeten med kortsiktige lån med til sammen 40.000,- fra eiere. Akkumulert med fjoråret er det lånt til sammen 140.000,- fra eiere som kortsiktig lån. Den totale gjeld er på 1.078.442,-. Egenkapitalen har svekket seg med 22.079,- fra i fjor, og er på 5.681,-

Hønefoss 13. juni 2023

Birger Olsen
Styreleder

Liv Berit Olsen
Styremedlem



VIRST EIENDOM AS

Resultat

Avdeling	0	Note	2022	2021
DRIFTSKOSTNADER OG DRIFTSINTEKTER				
Driftsinntekter				
Leieinntekter			49.500	48.000
Sum driftsinntekter			49.500	48.000
Driftskostnader				
Andre driftskostnader			52.030	40.721
Sum driftskostnader			52.030	40.721
Driftsresultat			-2.530	7.279
FINANSINTEKTER OG FINASKOSTNADER				
Finansinntekter				
Renteinntekter			20	2
Sum finansinntekter			20	2
Finaskostnader				
Andre finaskostnader			22.589	17.160
Sum finaskostnader			22.589	17.160
Netto finansposter			-22.569	-17.158
Overskudd / (-) underskudd			-25.099	-9.879

Ray Ah

Liv Berit E. Olsen



VIRST EIENDOM AS

Balanse

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler		1,083,121	1,080,101
Sum anleggsmidler		1.083.121	1.080.101
Omløpsmidler			
Bankinnskudd og kontanter		3,056	9,109
Sum omløpsmidler		4.556	9.109
SUM EIENDELER		1.087.677	1,089,209
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30,000	30,000
Annen egenkapital		34,226	31,206
Udekket tap		58,545	33,446
SUM EGENKAPITAL		5.681	27.760
GJELD			
Annen langsiktig gjeld		939,014	961,337
Skatter og offentlige avgifter		-3,254	-3,254
Annen kortsiktig gjeld		140,151	99,812
Sum gjeld		1.078.442	1.057.895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1.084.123	1,085,655
Udisponert overskudd / underskudd		3.555	

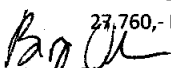


Stabellsgt. 11
3510 Hønefoss
Tlf: +47 930 56 191
eiendom@virst.no
Orgnr: 912 702 545

Hønefoss 13. juni 2023

NOTER TIL REGNSKAP FOR 2022

1. Selskapet benytter regnskapsprinsippet etter regnskapsloven for små foretak.
2. Inntekter på kr 49.500,- er leieinntekter fra 2 kontorplasser hele året. Kurslokaler har heller ikke i år vært utleid, noe som trolig skyldes ettervirkninger av pandemi og markedets endring av behov for lokaler.
3. Det er ikke foretatt avskrivninger i saldogruppe "d" for 2022.
4. Det er ikke foretatt avskrivning av forretningseiendom, da den anses å ha en stigende verdi. Det er ikke gjort ny verdivurdering av eiendommen, og den er anført med anskaffelsespris.
5. Videre avskrivningsplan er at det ikke vil foretas avskrivning av forretningslokaler, men inventar avskrives med saldoavskrivning etter gruppe d – 20% dersom inntekten tilsier dette.
6. Driftskostnader på kr 52.029,- har i hovedsak bestått av to større kostnadsdrivere; Felleskostnader til Sameie på kr 25.981,- og strøm på kr 22.403,- (9.007 for 2021). Resterende kostnader på kr 3.645,- er kostnader til internett, driftsmateriell, vann og kommunale avgifter. Dette gir et driftsresultat på -2.529,-
7. Det er ikke utbetalt lønn og selskapet har ingen ansatte. Følgelig heller ingen pensjonsordninger. Det utbetales ingen ytelser.
8. Finanskostnad på kr 22.589,- er renter og omkostninger til Ringerike og Hadeland Sparebank 1. Finansinntekter fra Ringerike og Hadeland Sparebank 1 er på kr 20,-
9. Årsresultatet viser et underskudd på kr 25.098,-
10. Driftsmidler består av forretningslokaler i Stabellsgt 11, på kr 1.026.060,-, andel av felles formue i sameiet på kr 22.689,- og inventar (ikke avskrevet i 2022) 34.372,- Sum kr 1.083.121,-
11. Virksomheten har ett lite kontantbeløp fra tidligere år på kr 191,- samt et bankinnskudd på kr 2.865,-
12. Virksomheten har kundefordringer på kr 1.500,- og leverandørgjeld på kr 2.531,-.
13. Virksomheten har et pantelån i Ringerike og Hadeland Sparebank 1 (RH sb1) på kr 339.014,- og et privat lån av eiere på kr 600.000,- Begge lån har sikkerhet med pant i forretningslokalene i Stabellsgt 11. Det betales ingen renter på privat lån, og nedbetaling skjer først etter nedbetalt lån til RH sb1. I tillegg har det vært nødvendig å oppta flere kortsiktige lån fra eiere med totalsum på kr 140.000,- for å styrke likviditet. Med et beløp som henger igjen på forhåndsskatt på 3.254,- og påløpte renter på -151,- er den totale gjeld på kr 1.078.442,- en økning fra i fjor.
14. Betalbar skatt 679,- og utlignet betalbarskatt 2.876,- er skatteposter. Sum 3.555,- framgår som udisponert overskudd.
15. Selskapet har en aksjekapital på 30.000,-, fordelt på 300 aksjer med pålydende verdi kr 100,- Selskapet har 2 aksjonærer som har 150 aksjer hver. Aksjonærene er Liv Berit Olsen og Birger Olsen.
16. Annen Egenkapital (EK) er på 34.226,- og med et udekket tap på 58.545,- er EK på 5.681,- mens fjorårets EK var 27.760,- En nedgang på 22.079,-


Birger Olsen

Daglig leder
VIRST EIENDOM AS